Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

II + D — Das Dachgeschoß kann zusätzlich ein Vollgeschoß sein.
GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,75

III + D — Das Dachgeschoß kann zusätzlich ein Vollgeschoß sein.
GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,75

Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in Geschoßen liegen, welche die Kriterien eines Vollgeschoßes nicht erfüllen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfaßungswände ganz mitzurechnen.
Durch die notwendige Einrechnung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO darf die maximal zulässige Grundfläche von 0,4, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 90% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einem Grundwert von 0,75.

3. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

3.1 Gebäude

3.1.1 Gebäude sind so zu planen, daß Abgrabungen, Abböschungen und Aufschüttungen über 0,50 cm nicht erforderlich werden. (Ausnahme Tiefgaragenabfahrten)

3.1.2 Dachform — Satteldach, Zeltdach an Eckgebäuden, Flachdach bei Verbindungsbauten

3.1.2.1 Dachneigung — 35° - 38°

3.1.3 Wandhöhen — max. 6,80 m bei II + D und 9,50 m bei III + D ab Oberkante fertigem Gelände

3.1.4 Kniestock — zulässig bis max. 0,80 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenkante der Umfassungsmauer.

3.1.5 Dachdeckung — Ziegel - oder Dachsteindeckung naturrot, nichtreflektierende Bleche für Dachaufbauten

3.1.6 Dachaufbauten — Dachgauben sind zulässig. An den Hauptfassaden können Giebel senkrecht zur Firstrichtung angeordnet werden; der Giebelfirst ist jedoch tiefer als der Hauptfirst zu legen. Dachterrassen sind als Dacheinschnitte zulässig, auch überdacht. Die Summe aller Dachaufbauten (ohne Dachterrassen) darf max. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen. Auf den nach Westen, Osten und Süden ausgerichteten Dachseiten sind max. 2 Dacheinschnitte zulässig. Bei Baukörperlängen über 30 m max. 3 Dacheinschnitte, bei den Eckgebäuden ist max. 1 Dacheinschnitt zulässig.

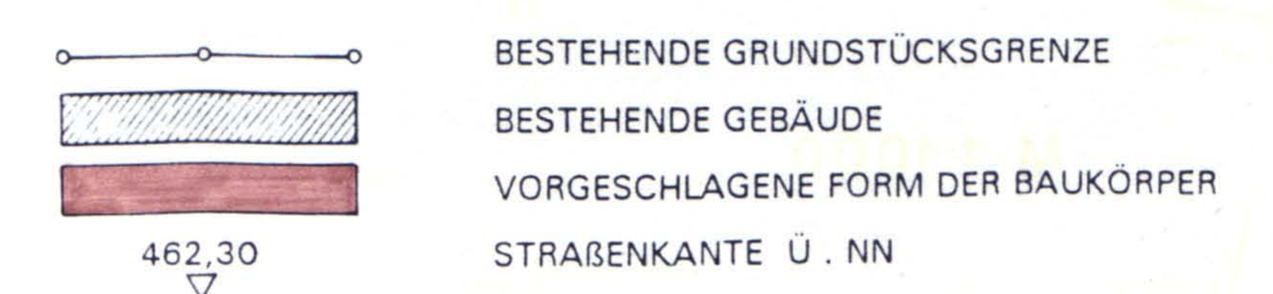
3.1.7 Dachüberstand — Keiner,oder an Ortgang und Traufe bis max. 0,60 m; im Bereich der Balkone sind größere Dachüberstände möglich.

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Bedeutung
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	BAUGRENZE
	GRENZE DER TIEFGARAGE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHE FÜR KFZ- VERKEHR
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT DINGLICH GESICHERTEM GEH - UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN ALLGEMEINHEIT
	ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME
	ZU ERHALTENDE BÄUME
ST	STELLPLÄTZE
GA	GARAGEN
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
GFZ (0,75)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
I	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II + D III + D	HÖCHSTMÖGLICHE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE; WOBEI DAS DACHGESCHOSS ZUSÄTZLICH EIN VOLLGESCHOSS SEIN KANN
	TG EINFAHRT ÜBERDACHT
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSANZAHL
	PRIVATE GRÜNANLAGEN - SPIELPLATZ
F	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT DINGLICH GESICHERTEM GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ALS FUßWEG
ZD	ZELTDACH
FD	FLACHDACH
SD	SATTELDACH
	TRAFOSTATION
	FIRSTRICHTUNG

2. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE



3.1.8	Sockel	Sockelhöhe max. 0,30 m bezogen auf Gehsteighöhe
3.1.10	Außenwände	Die Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig.
3.1.11	Abwehrender Brandschutz	Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 16 (3) BayBO und der DIN 14090 entsprechen.
3.1.12	Grundwasser	Die Gebäude sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Für die Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

4. Garagen, Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn.

4.1 Tiefgaragen sind vollflächig unter Gelände zu legen. Die Dachfläche ist als Flachdach auszubilden, zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Die Überdeckung mit Oberboden muß mind. 0,60 m betragen.

4.2 Für Baumpflanzungen sind in den Tiefgaragenflächen Baumgruben vorzusehen.

4.3 Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.
Rasengittersteine und Rasenpflaster nach DIN; versiegelte Flächen sind unzulässig.

4.4 Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind vollständig einzuhausen. Die Innenflächen der Tiefgaragenrampen und die der Böden sind mit lärmarmen Belag, z. B. Bimsbeton, unverputzt zu versehen. Die Tiefgaragentore sind schallentdröhnt auszuführen. Das Öffnen und Schließen der Tiefgaragentore muß mittels Fernbedienung (Türautomatik) vom Kfz aus ohne Aus- und Einsteigen erfolgen. Die Torautomatik muß geräuschlos ohne akustisches Signal ausgelöst werden.

5. Grünordnung

5.1 Für die Grünordnung ist ausschließlich der Beiplan Grünordnungsplan maßgeblich.

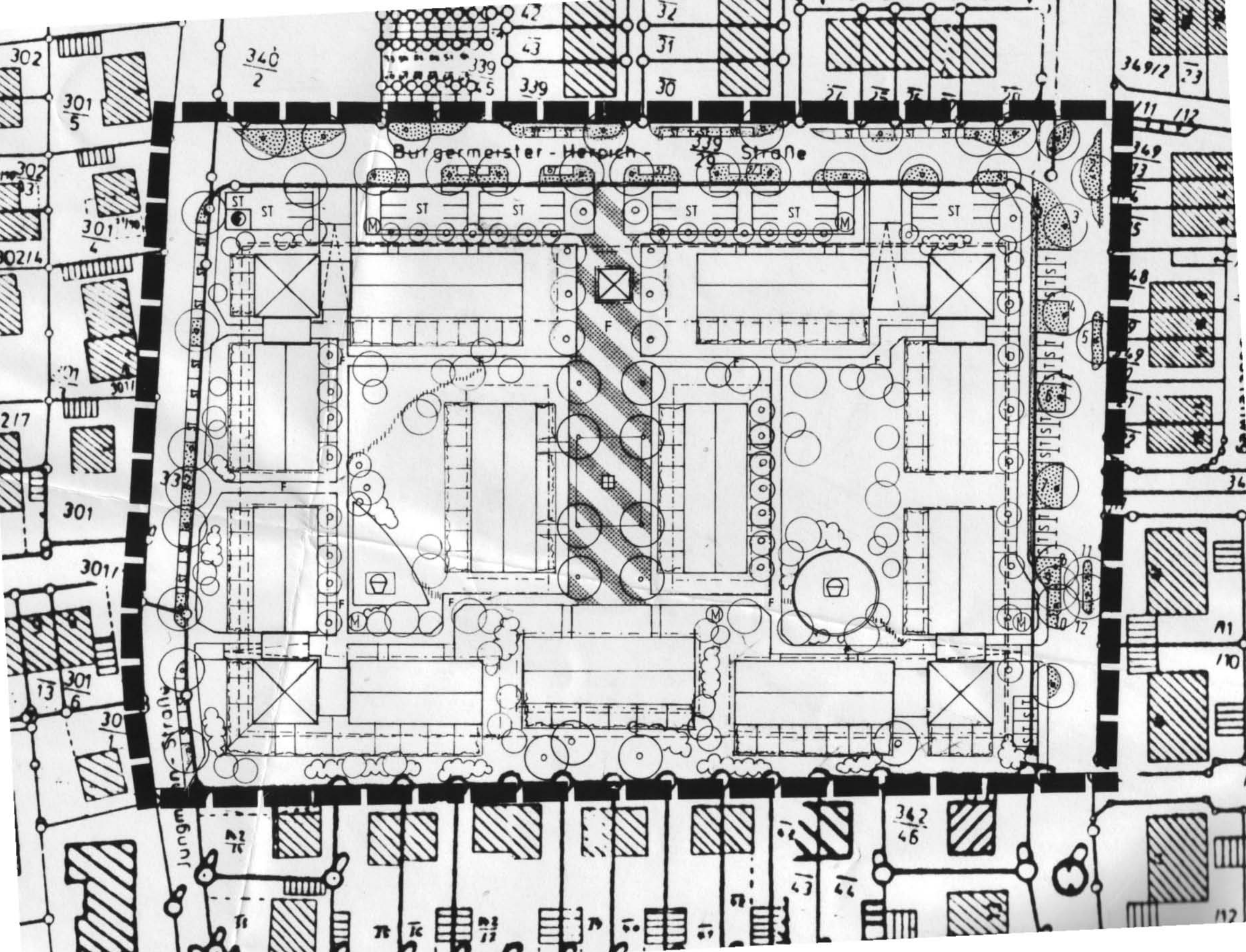
6. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

6.1 "Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem geltenden Regionalplan für die Region München gemäß Ziffer B XII 2.5.2 im Lärmschutzbereich des Flughafens München in Zone Ci (64 dB(A) bis 67 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.
Es wird darauf hingewiesen, daß für ausreichenden Schallschutz zu sorgen ist."

Für die Gemeinde Neufahrn

I.V. ....
Schneider
2. Bürgermeister

Neufahrn, den 21.07.1995


Burgermeister-Heinrich-Straße

1. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 d BauGB

1.1 Zu erhaltende Gehölze gem. Bestandsaufnahme vom Oktober 1994 mit lfd. Nr.:

1-12 Robinie STU ca. 30 cm, Kronendurchmesser: 3-4 m, Höhe: ca. 6 m

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 wirksam zu schützen.

Zu beseitigende, bzw. ausfallende Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

1.2 Anpflanzungen

Die Baumreihen entlang der Bürgermeister-Herpich- und der Kammerer-Jungmann-Straße, bzw. entlang des Freisinger Weges sind artgleich mit großkronigen Bäumen gem. Planzeichnung und Artenliste auszuführen.

Die beiden „Wohnhöfe" sind mit mindestens 6 mittelkronigen sowie mit mindestens 5 kleinkronigen Bäumen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen.

Die Fassaden sind mit mind. 1 Kletterpflanze pro 100 m² Fassadenfläche zu begrünen.

Der zentrale Platz ist mit großkronigen Bäumen artgleich gem. der Planzeichnung zu bepflanzen. Die nördlich daran anschließende Zufahrt ist beidseitig mit mittelkronigen Bäumen zu begrünen.

Gemeinschaftsstellplätze, Carports, Trafostationen sowie Standplätze für Müllbehälter sind mit Sträuchern und Kletterpflanzen gem. der Artenliste einzugrünen.

Für die durch Planzeichen und textliche Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind standortheimische Arten gem. der Artenliste zu verwenden. Mit * gekennzeichnete Gehölze können in den Wohnbereichen bis max. 10 % der Pflanzungen einnehmen.

In den Privatgärten sind Nadelgehölze mit einer zu erwartenden Höhe über 2 m nicht erlaubt. Geschnittene Hecken sind zwischen den Privatgärten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, während die Grenzen entlang der privaten Grünflächen mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke aus Gehölzen gem. der Artenliste zu bepflanzen sind.

Giftige Pflanzen sind an den Kinderspielplätzen verboten.

Von den Standorten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze kann in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitung etc.) in geringem (bis zu 2 m) Umfang abgewichen werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zur Artenauswahl, zur Pflanzqualität, Pflanzdichte und zur Sicherung des Bodenstandraumes zu beachten:

1.3 Artenliste:

1.3.1 Großkronige Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Ballen, Mindeststammumfang 20-25 cm.

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Kastanie
Fraxinus exelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Platanus acerifolia	-	Platane
Tilia cordata	-	Winter-Linde

1.3.2 Mittelkronige Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Mindeststammumfang: 18-20 cm.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

1.3.3 Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Mindeststammumfang 16-18 cm.

Crataegus carrierei	-	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus sargentii	-	Zier-Kirsche

1.3.4 Obstgehölze

Pflanzqualität: Hochstamm und Halbstamm, handelsübliche Größen

Lokalsorten

1.3.5 Sträucher

Sträucher:
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm
Pflanzdichte: als geschlossene Strauchpflanzung 1 St./ 1,5 m²
als freiwachsende Hecke: mind. 1 St./3 m Grundstücksgrenze
Solitärs:
3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens125-150 cm
Anteil: mindestens 10%

*Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
*Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
*Ribes alpinum	-	Berg-Johannisbeere
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
*Rosa canina	-	Hunds-Rose
*Salix purpurea	-	Purpur-Weide
*Spiraea i.A.u.S.	-	Spierstrauch
*Syringa i.A.u.S.	-	Flieder
Viburnum lanatana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

1.3.6 Geschnittene Hecken

Pflanzqulität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-125 cm,
Pflanzdichte: mindestens 2 St./m Grundstücksgrenze

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare „Atrovirens"	-	Wintergrüner Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense"	-	Zwerg-Liguster
Ribes alpinum „Schmidt"	-	Alpen-Johannisbeere

1.3.7 Kletterpflanzen

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm,

Selbstklimmer:

Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veichii"	-	Wilder Wein

Gerüstkletterpflanzen:

- Schlinger/Winder:

Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	-	Baumwürger
Lonicera in Arten und Sorten	-	Geißblatt

- Ranker ohne Haftscheiben:

Clematis in Arten und Sorten	-	Waldrebe

- Spreizklimmer:
  Kletterrosen z.B. „New Dawn", „Ilse Krohn Superior", „Sympathie"

1.4 Sicherstellung des Pflanzraumes

für Bäume: Bodenstandraum mind. 200 x 300 cm

Mindestauftragshöhen:	Großkronige Bäume:	100 cm
	Mittelkronige	80 cm
	Kleinkronige Bäume:	60 cm
	Pflanzflächen:	40 cm

Die Sicherstellung des Pflanzraumes auf Tiefgaragen ist durch eine entsprechende Oberbodenbedeckung zu gewährleisten. Im Bereich großkroniger Bäume ist durch Bodenmodellierung bzw. Hochbeete eine 1,0 m starke Erdschicht vorzusehen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern.

1.5 Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten (Zwischenlagerung auf Mieten gem. DIN 18300, Schütthöhe 2,0 m) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

1.6 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen lediglich an den Flächen mit Sondernutzungsrecht (Privatgärten).

Ausführung der Zäune einheitlich als Maschendraht Höhe 80 cm. Diese sind mit Stäuchern/Hecken gem. Planeintrag und textliche Festsetzungen zu begrünen.

Sockel oder Einzeiler an den Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 10 cm über Gelände an den Einfriedungen sind nicht zulässig.

1.7 Stellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter

Die Standorte für Fahrräder sowie für Müllcontainer sind mit Kletterpflanzen und Sträuchern gemäß der Artenliste einzugrünen. Für die Lagerung der „Gelben Säcke“ sind für jede Wohnanlage ausreichende Flächen vorzusehen.

1.8 Verkehrsflächen

Die Gemeinschaftsstellplätze sowie die Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Betonpflaster o.ä.).

1.9 Geringverschmutztes Niederschlagswasser

Geringverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist breitflächig über Vegetationsflächen oder über Rigolen- und Sickerschächte zu versickern. Zusätzlich sind Notüberläufe mit Anschluß an den Vorfluter vorzusehen.

1.10 Kinderspielplätze

Die privaten Spielplätze gem Art. 8 BayBO und § 1 DVBayBO und DIN 18034 in den beiden „Wohnhöfen“ sind für Kinder der Altersgruppen 0-6 Jahre und 6-12 Jahre auszustatten.

1.11 Durchführung

Für das gesamte Planungsgebiet ist rechtzeitig ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

In diesem Plan sind auch Flächen für Fahrräder, Rest- und Biomüllbehälter sowie für die Lagerung der „Gelben Säcke“ vorzusehen.